

Stadt Friedrichshafen

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 198 "Adelheidstraße Ost"

Begründung

Stand 07.05.2026

Inhaltsübersicht

Teil A Begründung.....	2
1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3.1 Früherer Rechtsstand	2
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3.3 Belange der Raumordnung	3
4. Bestandsaufnahme.....	3
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes	3
4.2 Topographie und Bodenqualität	3
5. Planinhalt	3
5.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften	4
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	5
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.5 Erschließung.....	5
5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung.....	5
5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung	6
5.5.3 ÖV-Anbindung	6
5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung	6
5.5.5 Infrastruktur	6
5.5.6 Technische Erschließung	7
6. Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	8
6.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB	8
6.1.1 Umweltprüfung	8
6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung	8
6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	8
6.2.1 Bestandsaufnahme.....	8
6.2.2 Auswirkungen der Planung.....	10
6.3 Konzept zur Grünordnung	12
7. Bodenordnung.....	12
8. Kosten	12

Teil A Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil "Sankt Georgen" nördlich der "Ravensburger Straße" (B 30). Innerhalb des Plangebiets befinden sich im nördlichen und nordöstlichen Bereich die bestehenden Gebäude und Stellplatzflächen der Firma Liebherr-Aerospace Lindenberg GmbH. Im südwestlichen Bereich der Planung befinden sich das ehemalige Verkaufsgebäude des Aldi Lebensmittelmarktes sowie die zugehörigen Stellplatzflächen. Südlich des Plangebietes, jenseits der "Ravensburger Straße" (B 30) befinden sich Waldflächen und Wohnnutzung. Im westlichen Bereich bestehenden gewerbliche Nutzungen entlang der "Adelheidstraße". Nördlich grenzen Schrebergärten und die Bahnlinie "Friedrichshafen – Ravensburg" an den Geltungsbereich an. Im östlichen Bereich bestehenden ebenfalls Waldflächen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 160/1, 160/2 (Teilfläche), 160/4 (Teilfläche), 160/27 und 161.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. Nr. 15)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Februar 2026 (GBl. Nr. 13)

3.1 Früherer Rechtsstand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Dietostraße III" und ist als Gewerbegebiet mit Verkehrsflächen festgesetzt.

Des Weiteren sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Festsetzungen u.a. zur Baugrenze, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Grund- und Geschossflächenzahl selber getroffen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen bereits als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Im Bereich entlang der "Ravensburger Straße" (B 30) sind zudem Grünflächen beinhaltet. Das Entwicklungsgebot ist demnach erfüllt, da sich an der gewerblichen Nutzung sowie das erforderliche, einzuhaltende Anbauverbot zur "Ravensburger Straße" (B 30) durch die vorliegende Planung nichts ändert.

3.3 Belange der Raumordnung

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Innerhalb des Plangebiets befinden sich im nördlichen und nordöstlichen Bereich die bestehenden Gebäude und Stellplatzflächen der Firma Liebherr-Aerospace Lindenberg GmbH. Im südwestlichen Bereich der Planung befinden sich das ehemalige Verkaufsgebäude des Aldi Lebensmittelmarktes sowie die zugehörigen Stellplatzflächen. Der Bereich wird von der "Adelheidstraße" erschlossen.

4.2 Topographie und Bodenqualität

Auf Grund der bestehenden Nutzungen sind die Flächen bereits weitgehend versiegelt. Es bestehen einzelne Baumpflanzungen entlang der "Adelheidstraße" sowie im Bereich der Stellplätze des ehemaligen Verkaufsgebäude des Aldi Lebensmittelmarktes sowie der angrenzenden Grünflächen Richtung "Ravensburger Straße" (B 30).

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Firma Liebherr-Aerospace Lindenberg GmbH plant den Kauf des Aldi Geländes in der "Adelheidstraße", um an dieser Stelle ein mehrgeschossiges Bürogebäude (H 1) zu bauen. Gleichzeitig sind im östlichen Anschluss sowohl nicht überdachte Stellplätze als auch ein Parkhaus vorgesehen, da auf dem bisherigen Parkplatz eine Produktionshalle (H 4) gebaut werden soll. Des Weiteren soll anschließend die alte Halle 3 in zwei Abschnitten (H 3) abgerissen und neu aufgebaut werden. Die Hallen H 2 und H 5 bleiben im Bestand unverändert, werden jedoch auf Grund der Lage im Gesamtgebiet und zur Aufstellung eines einheitlichen Planwerkes für den Bereich mit in den Geltungsbereich der Planung aufgenommen. Neu hinzu tritt die Halle H 6, welche direkt an die Bestandshalle H 2 anschließen wird.



Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Da die Planungen des beauftragten Architekten bereits soweit fortgeschritten sind, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist, wurde entschieden, an Stelle der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der vorhandene Vorhaben- und Erschließungsplan dient dabei als Planungsgrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" kann sichergestellt werden, dass die Festsetzungen zweckgebunden für die Bauherrschaft und nur für dieses konkrete Vorhaben getroffen werden.

Wie bereits unter Anlass und Ziel der Planung aufgeführt, sollen die geplanten Änderungen und Erweiterungen dem wachsenden Kapazitätsbedarf der Firma Liebherr Rechnung tragen. Aus diesem Grund sollen alte Produktionshallen abgerissen und durch moderne, den aktuellen Anforderungen entsprechenden Neubauten ersetzt werden. Um eine durchgängige Produktion sicherzustellen, wird hierfür im Bereich

nördlich der "Adelheidstraße" ein zusammenhängender Produktionsbau vorgesehen. Da der hier bislang bestehenden Parkplatz ohnehin zu klein ist, wird dieser im Zuge der Umsetzung der geplanten Halle 4 nach Süden in den östlichen Bereich des bestehenden Aldi-Parkplatzes verlagert und ist fortführend auch als Parkhaus konzipiert. Gleichzeitig wird das vorgesehene Bürogebäude H 1 durch den gewählten Standort im westlichen Bereich der Planung zukünftig von der Produktion getrennt.

Insgesamt folgt das städtebauliche und architektonische Konzept damit den Anforderungen an die für die Firma erforderlichen Produktionsprozesse sowie den Anspruch an synergetisch sinnvolle Gebäudestrukturen für die vorgesehen gewerblichen Nutzungen sowie die Parkplatzsituierung.

Örtliche Bauvorschriften

Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird zu großen Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt. Hierzu zählen u.a. die Wahl der Dachformen, Dachneigungen und Materialien für die Dachdeckung wie im vorangegangenen Abschnitt aufgeführt sowie die Gliederung und Gestaltung der Fassade in den wesentlichen Zügen. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich daher auf Ergänzungen zu Vorschriften, deren Inhalte sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nicht verbindlich ablesen und damit regeln lassen bzw. um im Rahmen der konkreten Bauausführungen hinsichtlich dieser Punkte ein gewisses Maß an Flexibilität zu ermöglichen und gleichzeitig Fehlentwicklungen zu vermeiden.

5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Eine innere Aufgliederung des Geltungsbereiches erfolgt nicht. Die zu überplanenden Flächen werden vollumfänglich und zweckgebunden als für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung "Erweiterung Liebherr" samt eines entsprechenden Zulässigkeits-Kataloges festgesetzt.

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung als für die Bebauung vorgesehenen Flächen und deren Art der baulichen Nutzung "Erweiterung Liebherr" geregelt. Darüber hinaus erfolgt eine genaue Bestimmung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag. Zulässig sind folgend ausschließlich Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der/die Vorhabenträger*in im Durchführungsvertrag verpflichtet (Art der baulichen Nutzung).

Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. durch die Festsetzung von Baugrenzen, zulässigen Grundflächen, zulässigen Gesamthöhen in Meter über NHN sowie Festsetzungen zur Gestaltung der Grünflächen bzw. Grüninseln im Bereich der Parkplatzflächen geregelt.

Zudem erfolgt eine Definition, welche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig sind, damit diese auf ein vertragliches Maß reduziert bleiben.

5.5 Erschließung

5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt wie auch bereits im Bestand über die angrenzende "Adelheidstraße". Darüber hinaus ist eine weitere Erschließung von der "Ravensburger Straße" (B 30) durch eine Erweiterung der bestehenden Erschließungsfläche auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 160/17 vorgesehen.

5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über entsprechend Hof- und Umfahungsflächen der Firma selber.

5.5.3 ÖV-Anbindung

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über bestehenden Stadtbushaltestelle an der "Ravensburger Straße" (B 30). Die Haltestelle „St. Georgen“ ist über die Linie R 45 angebunden.

Zudem besteht weiter südlich an der "Adelheidstraße" die Haltestelle "Löwental" der Regional-Bahnlinie "Friedrichshafen – Ravensburg".

5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung

Entlang der "Adelheidstraße" besteht ein Fußweg bis zu deren nördlichen Wendebereich.

5.5.5 Infrastruktur

Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Sollte dennoch im Rahmen der Erschließung eine Trafostation zu errichten sein, so kann auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation verzichtet werden, denn auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist ebenfalls nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoffinseln an geeigneten Stellen vorhanden bzw. die Entsorgung von Wertstoffen erfolgt über die Firma Liebherr.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO (der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Anlagen) können im Bereich der für die Bebauung vorgesehenen Flächen zugelassen werden.

Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.

5.5.6 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits an die bestehenden städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die können im Zuge der Um- und Neuplanung weiterhin genutzt bzw. in Teilen umverlegt werden.

Die technische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch folgende Ver- bzw. Entsorgungsträger:

Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: städtische Kanalisation

Wasserversorgung durch Anschluss an: städtische Frischwasserleitungen

Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerk am See GmbH & Co. KG

Müllentsorgung durch: Landkreis Bodenseekreis

6. Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

6.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

6.1.1 Umweltprüfung

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 198 "Adelheidstraße Ost" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 198 "Adelheidstraße Ost" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

6.2.1 Bestandsaufnahme

6.2.1.1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil "Sankt Georgen" nördlich der "Ravensburger Straße" (B 30). Innerhalb des Plangebiets befinden sich im nördlichen und nordöstlichen Bereich die bestehenden Gebäude und Stellplatzflächen der Firma Liebherr-Aerospace Lindenberg GmbH. Im südwestlichen Bereich der Planung befinden sich das ehemalige Verkaufsgebäude des Aldi Lebensmittelmarktes sowie die zugehörigen Stellplatzflächen. Der Bereich wird von der "Adelheidstraße" erschlossen. Südlich des Plangebietes, jenseits der "Ravensburger Straße" (B 30) befinden sich Waldflächen und Wohnnutzung. Im westlichen Bereich bestehenden gewerbliche Nutzungen entlang der "Adelheidstraße". Nördlich verläuft die Bahnlinie "Friedrichshafen – Ravensburg". Zudem bestehen hier direkt angrenzend an den Geltungsbereich Schrebergärten. Im östlichen Bereich bestehenden ebenfalls Waldflächen.

6.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Fläche mit gewerblicher Bestandsbebauung und Verkehrsflächen in Ortsrandlage. Nördlich grenzen Schrebergärten und die Bahnlinie "Friedrichshafen – Ravensburg" an den Geltungsbereich an. Im Anschluss an die Bebauung schließen in östlicher und südlicher Richtung Waldflächen an. Die überplanten Flächen des Plangebietes sind überwiegend bebaut und versiegelt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind keine schützenswerten Pflanzenarten zu erwarten. Entlang der "Ravensburger Straße" (B 30) sowie im Bereich des Parkplatzes sind mehrere Bestandsbäume vorhanden, die Lebens- und Brutraum für heimische Vogelarten bieten. Aufgrund der Vorbelastung durch Verkehr und Emissio-

nen ist die ökologische Wertigkeit jedoch stark eingeschränkt. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Die überplante Fläche liegt außerhalb des landesweit berechneten Biotopverbunds trockener, mittlerer und feuchter Standorte.

6.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Ca. 820 m westlich des Plangebiets befindet sich das nächstgelegene FFH-Gebiet "Rotachtal Bodensee" (Nr. 8222-342). Das nächste Biotop "Mähwiese Flughafen XXXVI" (Nr. 3-8323-435-0070) befindet sich ca. 185 m nördlich des Plangebiets. Im weiteren Umfeld, insbesondere im Bereich des Flughafens, befinden sich weitere geschützte Biotope.

6.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von Würm-Schottern geprägt. Gemäß der geologischen Karte des LGRB (M 1:50.000) wird im Untergrund die geologische Einheit als glazioakustrine Feinsedimente (waterlain till) und eingelagerte gravitative Ablagerungen sowie ggf. auflagernde holozäne Seesedimente der Hasenweiler Formation (Hasenweiler-Beckensedimente) beschrieben, welche ihren Verbreitungsschwerpunkt zwischen Bodensee und Bad Schussenried hat. Der Bereich des Plangebiets ist bereits durch gewerbliche Bestandsbebauung und Verkehrsflächen überwiegend versiegelt, ausgetauscht oder stark anthropogen überprägt. In diesen Bereichen kann der Boden seine natürlichen Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr erfüllen. Im Bereich der vereinzelt bestehenden Grünfläche zwischen der Parkfläche und der "Ravensburger Straße" (B 30) sowie im östlichen Bereich des Plangebiets können diese Funktionen trotz anthropogener Überprägung in einem gewissen Umfang erbracht werden.

6.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auch aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z. B. durch Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen im Plangebiet durch die gewerbliche Bestandsbebauung bereits an. Das Niederschlagswasser versickert über die belebte Bodenzone der Grünfläche.

Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

6.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Großklimatisch gesehen liegt das Plangebiet im südwestdeutschen Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Das Bodenseebecken ist dabei durch ein für die Höhenlage eher mildes Klima gekennzeichnet. Aufgrund der Lage im Einflussbereich des Bodensees liegen die durchschnittlichen Jahrestemperaturen bei etwa 9,8 °C. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) bei ca. 1.220 mm. Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Fläche mit gewerblicher Bestandsbebauung und Verkehrsflächen in Ortsrandlage. Im Anschluss an die Bebauung schließen in östlicher und südlicher Richtung Waldflächen an. Aufgrund der bestehenden Versiegelung und anthropogenen Überprägung kommt es insgesamt zu einer Wärmeentwicklung, welche insbesondere in den Sommermonaten spürbar ist. Die Kaltluftentstehung ist größtenteils unterbunden. Die einzelnen Gehölze

tragen geringfügig zur Frischluftproduktion bei und reduzieren das Aufheizen der Fläche durch Schattenwurf.

6.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage des bebauten Bereichs von St. Georgen (Friedrichshafen). Innerhalb des Plangebiets befinden sich im nördlichen und nordöstlichen Bereich die bestehenden Gebäude und Stellplatzflächen der Firma Liebherr-Aerospace Lindenberg GmbH. Im südwestlichen Bereich der Planung befinden sich das ehemalige Verkaufsgebäude des Aldi Lebensmittelmarktes sowie die zugehörigen Stellplatzflächen. Umgeben ist das Plangebiet in westlicher Richtung von weiterer gewerblicher Bebauung, südöstlich jenseits der "Ravensburger Straße" (B 30) schließt Wohnbebauung an. Im Anschluss an die Bebauung schließen in östlicher und südlicher Richtung Waldflächen an. Nördlich grenzen Schrebergärten an das Plangebiet an sowie die Bahnlinie "Friedrichshafen – Ravensburg". Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs und dem fehlenden Bezug zur offenen Landschaft bestehen keine Wechselbeziehungen zum Schutzgut Landschaftsbild.

6.2.2.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Im Plangebiet befinden sich Gewerbe, die Arbeitsplätze für die ortsansässige Bevölkerung stellen. Eine nennenswerte Bedeutung für die Naherholung der Bevölkerung besitzt das Plangebiet aufgrund der überwiegend vorhandenen gewerblichen Bebauung keine. Lediglich im Bereich der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Schrebergärten und den östlich und südlich des Plangebiets liegenden Waldflächen kommt eine gewisse Bedeutung für die Naherholung zu.

6.2.2 Auswirkungen der Planung

6.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die Firma Liebherr-Aerospace Lindenberg GmbH plant den Kauf des Aldi Geländes in der "Adelheidstraße", um an dieser Stelle ein mehrgeschossiges Bürogebäude (H 1) zu bauen. Gleichzeitig sind im östlichen Anschluss sowohl nicht überdachte Stellplätze als auch ein Parkhaus vorgesehen, da auf dem bisherigen Parkplatz eine Produktionshalle (H 4) gebaut werden soll. Des Weiteren soll anschließend die alte Halle 3 in zwei Abschnitten (H 3) abgerissen und neu aufgebaut werden. Die Hallen H 2 und H 5 bleiben im Bestand unverändert, werden jedoch auf Grund der Lage im Gesamtgebiet und zur Aufstellung eines einheitlichen Planwerkes für den Bereich mit in den Geltungsbereich der Planung aufgenommen. Neu hinzu tritt die Halle H 6, welche direkt an die Bestandshalle H 2 anschließen wird. Festsetzung zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes werden im Zuge der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen. Ob und in welchem Umfang ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht erforderlich ist, ist im weiteren Verfahrensverlauf abzustimmen.

6.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Aufgrund der geringen Auswirkungen der Planung und der funktionalen Zusammenhänge und Sichtbeziehungen können erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets ausgeschlossen werden. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich. Aufgrund der Entfernung, die zu den o.g. Schutzgebieten und Biotopen besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind sowie unter Berücksichtigung der in der naturschutzfachlichen Praxis üblichen Festsetzungen sind die Schutzgebiete und Biotope von der Planung nicht betroffen.

6.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch den mit der Planung ermöglichten Neubau und der damit einhergehenden Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper und des vorgesehenen Stellplatzes kommt es jedoch aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung nur sehr geringfügig zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Größe der voraussichtlich neuversiegelten Flächen ist insgesamt gering, weshalb von einem geringen Eingriff in das Schutzgut gesprochen werden kann.

Ob und in welchem Umfang eine Prüfung des Eingriffsbereichs auf Kampfmittel erforderlich ist, ist im weiteren Verfahrensverlauf abzustimmen.

6.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Bebauung verbundene Neuversiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung nicht zu erwarten. Der Umfang mit auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswasser wird im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert. Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kanalisation zugeführt. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die städtische Frischwasserleitungen.

6.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch die geplanten Neubauten und den vorgesehenen Stellplatz wird die Bildung von Frisch- und Kaltluft im Gebiet nur geringfügig beeinträchtigt, da der überwiegende Teil des Plangebiets bereits versiegelt oder stark anthropogen überprägt ist. Aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich führt der Anliegerverkehr zu keiner bzw. zu einer geringfügigen Erhöhung der Schadstoffbelastung der Luft. Insgesamt kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Kleinklima vor Ort. Festsetzung zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes werden im Zuge der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen.

6.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Ortsrandlage des Plangebietes und dem direkten Anschluss der Waldflächen in östlicher und südlicher Richtung wirkt sich die geplante Bebauung nicht auf das Landschaftsbild aus.

6.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Vom Vorhaben gehen Lärmemissionen aus, z. B. während Produktionsabläufe und durch den zu erwartenden Parkverkehr. Ob und in welchem Umfang eine Prüfung der Lärmimmissionen erforderlich ist, ist im weiteren Verfahrensverlauf abzustimmen.

Die östlich und südlich des Plangebiets liegenden Waldflächen bleiben von der Planung unberührt und können weiterhin als Naherholungsort genutzt werden.

6.3 Konzept zur Grünordnung

Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

- Ausarbeitung erfolgt im Zuge der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

7. Bodenordnung

Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant. Die zu überplanenden Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Bauherrschaft. Die bestehenden Gehwege entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen, sofern diese im Geltungsbereich der Planung liegen, verbleiben in städtischer Hand.

8. Kosten

Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zur Kostenübernahme durch die Bauherrschaft getroffen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.